Plats- och områdesanalys
Knivsta Vrå 1:127 och 1:128

2023-08-16

AURUM

AURUM FASTIGHETSUTVECKLING AB

Aurum Fastighetsutveckling har sedan 2009 varit med i samhällsbyggnadsbranschen och stöttar fastighetsägare i sina utvecklingsprojekt.

UPPDRAGET



Esbjörn Larsson
Uppdragsledare

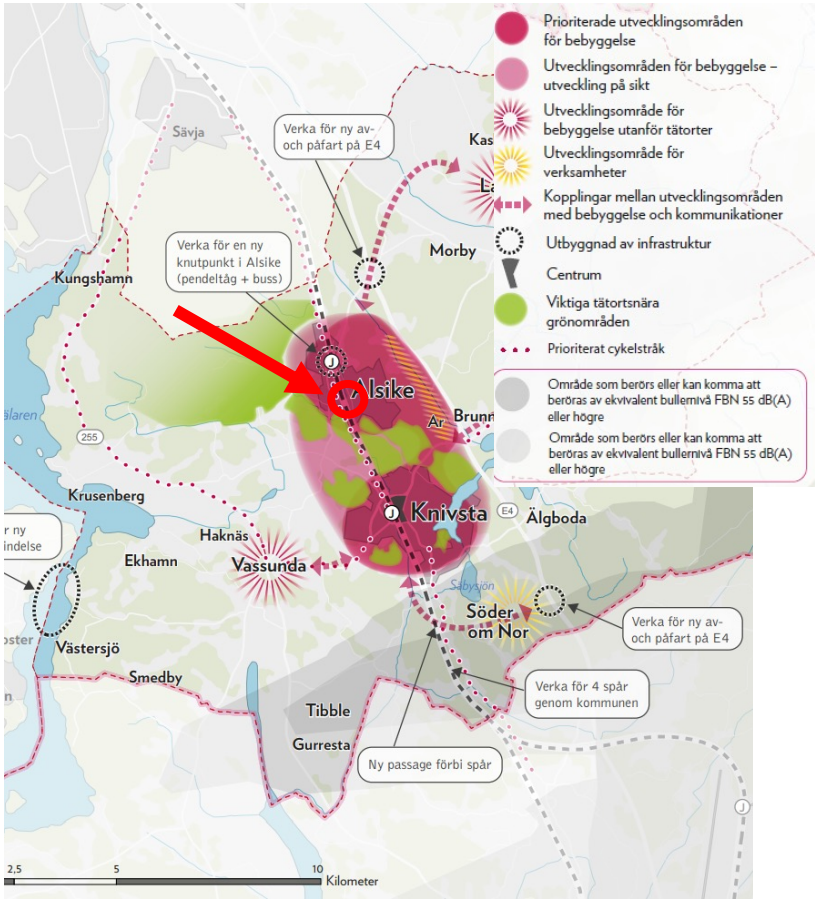
Förstudien har tagits fram på uppdrag av Boängslunden AB med projektledning av Aurum Fastighetsutveckling AB.

Analyserna bygger på värden som kan vara av betydelse för platsen och bostadsmiljön, vid eventuellt framtida planarbete.

Platsanalysen görs i syfte att formulera en överblickande helhetsbild för fastigheterna Knivta vrå 1:127 och 1:128, ca 2 hektar stort, som kan användas som underlag vid eventuell utveckling av fastigheten.

Där fastighetsgränsen inte syns i kartbilder finns istället en röd ring + röd pil för att lokalisera fastigheterna.

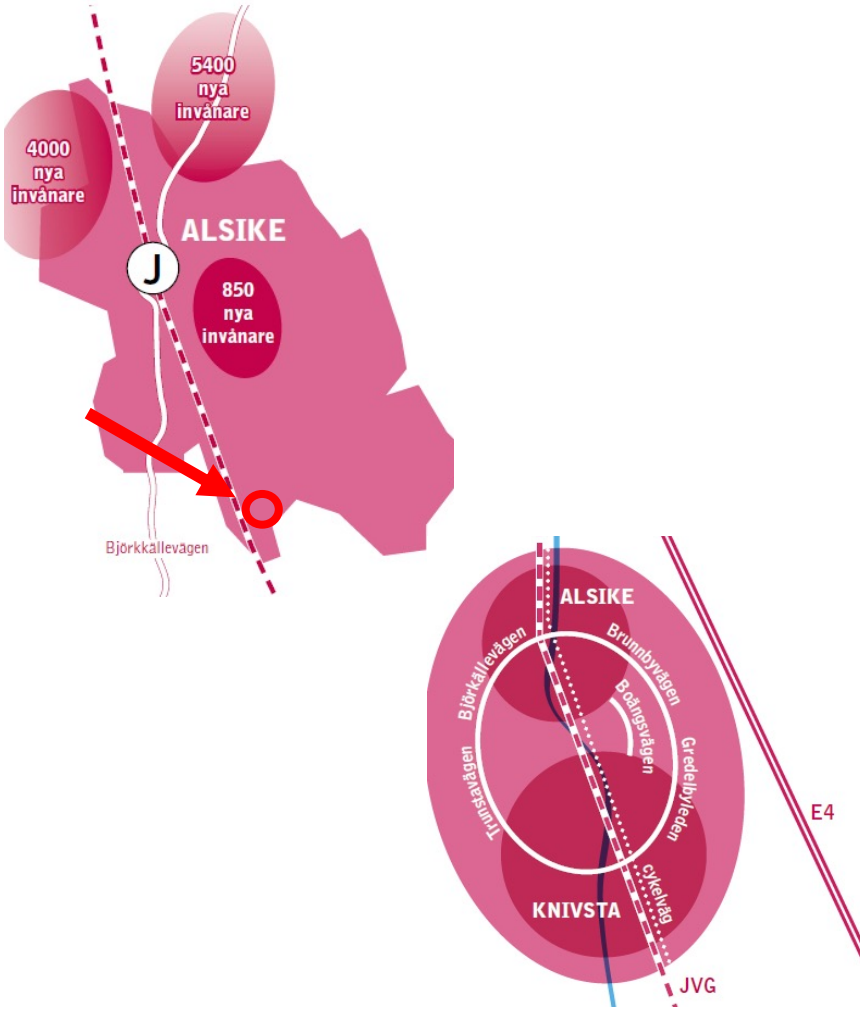
Knivsta kommuns översiktsplan



- Knivsta och **Alsike ska växa och inrymma majoriteten** av de nya invånarna som flyttar till kommunen.
- Det öppna landskapet inom lansbyggd ska behållas.
- Det ska finnas **en blandning av olika hustyper**, i varierade höjder och med olika arkitektoniska yttryck. Ju närmare centrum och järnvägsstationen desto högre täthet efterfrågas.
- Knivsta och Alsike ska på sikt **byggas ut till en ”ringstad”** runt naturområden vid Gredelby Hagar och Trunsta träsk samt Boängsskogen.
- Viktigt för kommunen är utbyggnad av Ostkustbanan till fyra spår samt station i Alsike.
- Exploatering av åkermark och produktiv skogsmark samt intill betesmark ska med största utsträckning undvikas.
- Fyrspårsavtal med staten och Region Uppsala avseende bostadsbyggande i Alsike, Nydal och Nysala i Knivsta kommun. Staten åtar sig att genom Trafikverket **bygga ut järnvägen till fyra spår** mellan Uppsala och länsgränsen Uppsala/Stockholm, samt att färdigställa en station i Alsike. Region Uppsala **ansvarar i sin tur för god kollektivtrafikförsörjning** av områdena samt att tillse att det finns **regionala gång- och cykelvägar** längs med den nya järnvägssträckningen.

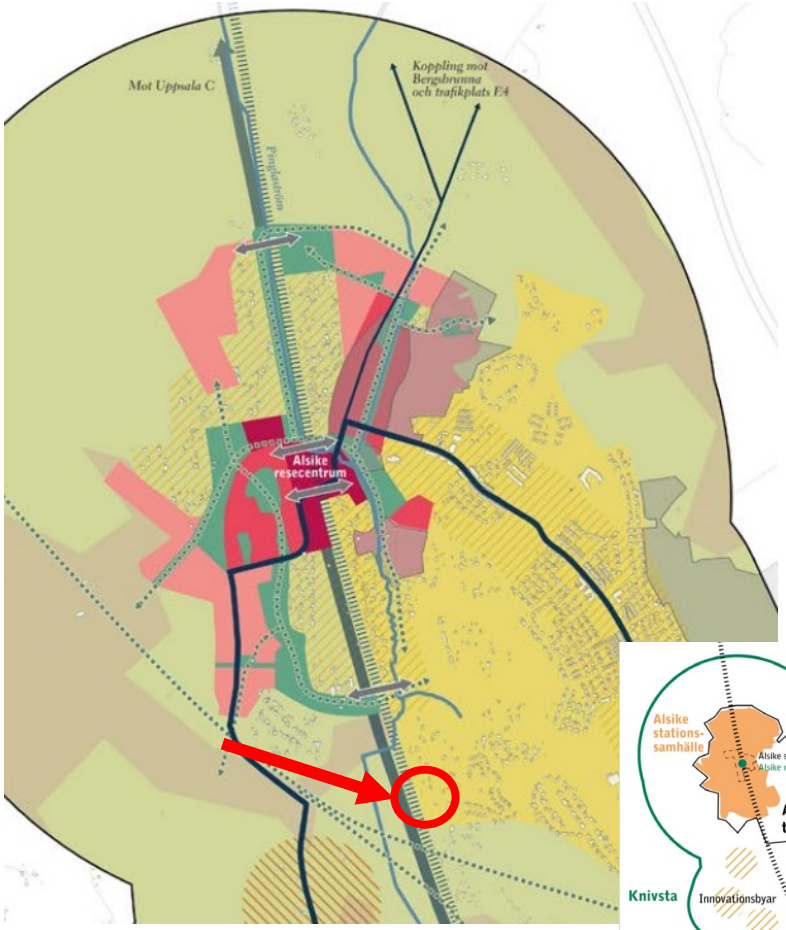
Ny översiktsplan tas fram av kommunen och planeras att antas 2025/2026.

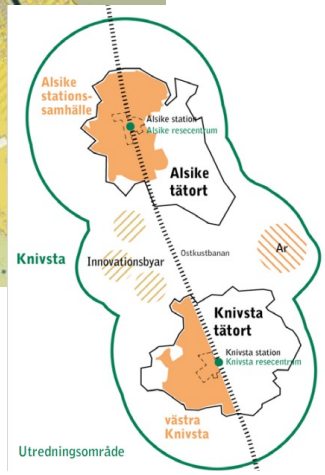
Knivsta kommuns översiktsplan – Alsike



- Prioriterad tätort där stor andel ny bebyggelse kommer att ske. Viktigt med **en blandning av hustyper** men med lägre täthet än i Knivsta tätort.
- Boänsgvägen (går förbi 1:127) **bör behålla sin lokala karaktär** och ny exploatering lägst vägen kan ske endast i undantagsfall. **Ny bebyggelse ska ske genom detaljplanering**.
- Det **krävs förtätning i redan bebyggda, glesare delar** för att skapa en hållbar och välintegrerad tätort. Förtätning **ska prioriterad längst huvudgator** och **större vägar** samt **i närhet av den potentiella pendeltågsstationen**.
- Viktiga gröna samband mellan Boängsskogen och Trunsta **får inte försämras** genom att de byggs bort.
- Gång och cykelbana längst järnvägsspåret och Knivstaån planeras av kommunen (närnast Vrå 1:128).
- Bebyggelse med högre täthet och större höjdvariation ska placeras lägst viktiga stråk som exempelvis Brunnbyvägen och Björkkällevägen. Högre täthet med inslag av närservice kommer att utmärka nybyggnadsområden vid den framtida pendeltågsstationen i Alsike.
- Vid exploatering av områden på respektive sidor om spåret är det viktigt **att skapa tydliga och starka länkar** och **passager** mellan de olika delarna.
- **Ny gatunät ska integreras med befintliga strukturer**, detsamma gäller infrastrukturen för gående och cyklister.

Stadsutvecklingsstrategi 2035 och Stadsbyggnadsprinciper





Fokuserar mest på Alsike stationssamhälle (ny stadsdel) och Västra Knivsta.

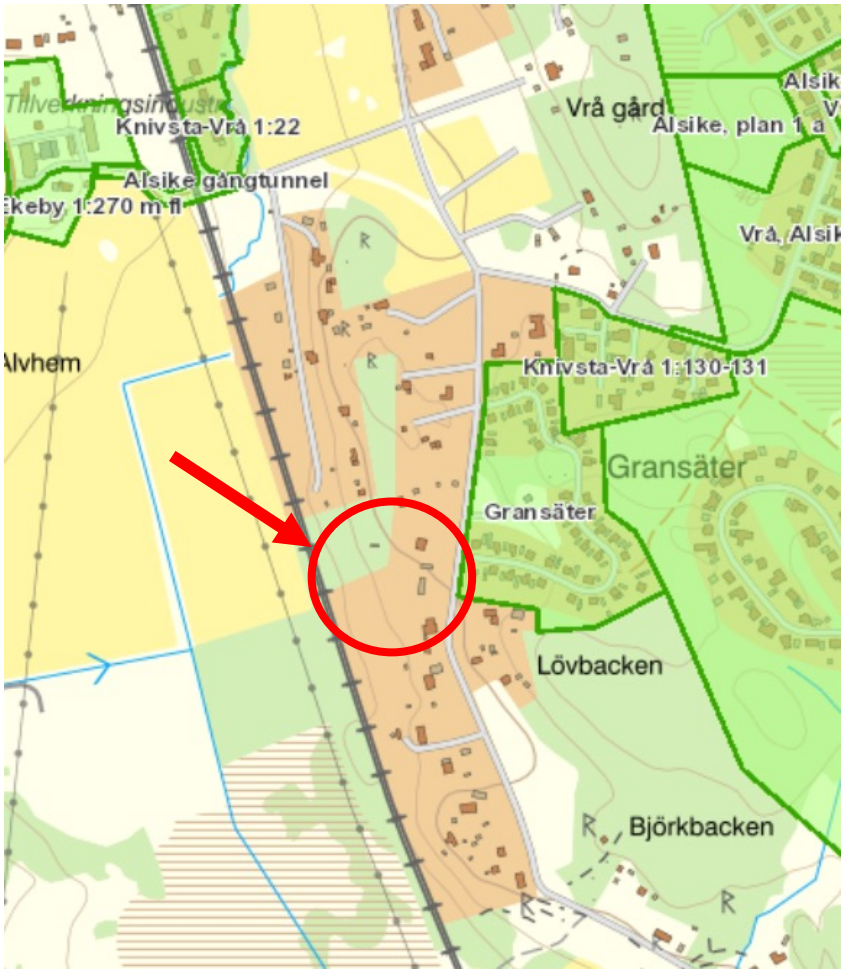
Fastigheterna **Vrå 1:127 och 1:128 ligger utanför** det som pekas ut som stationssamhälle.

Riktlinjerna i strategin, **gäller främst de utpekade stadsdelarna,** lyfter en sammankopplad struktur med sammanhållen, blandad och lagom tät bebyggelse i mänsklig skala. Funktioner och infrastruktur ska utvecklas tidigt med samlade mobilitetslösningar.

Stadsbyggnadsprinciper

- Längre täthet (mer än 600m från stationsområde)- varierar mellan 25 – 75 invånare per hektar. Max. 2-3 våningar.

Utvecklingsområden – pågående planläggning i närheten



Figur: Urklipp från Knivsta kommuns karta över detaljplanelagda område. (Knivsta kommun, 2023-06-07)

Fastigheterna är inte detaljplanelagda idag och omfattas inte av några områdesbestämmelser/FÖP.

Ingen pågående planläggning sker i närheten till berörda fastigheterna. Närmsta pågående planläggning ligger ca 1 km norr om fastigheterna i Fornåsa och ska möjliggöra för bostäder i form av enbostadshus, parhus och radhus.

Ett flertal **gällande detaljplaner finns i närheten** av fastigheterna. Några av de är:

Detaljplan för Gränsäter, del av Knivsta – Vrå 1:150 (1999) – avser möjliggörande för bostäder i max. två vånignar, både enbostadshus och parhus.

Detaljplan för Knivsta – Vrå 1:130 – 131(2000) – avser bostäder om minst 1000 kvm i max. två våningar.

Detaljplan för Boängsåsen (2005) – avser främst bostäder i storlek mellan 500 – 800 kvm i 1-2 våningar. Även idrottsanläggning och stora naturområden ingår i detaljplanen.

Kartutdrag ÖP - naturvärden och friluftsliv



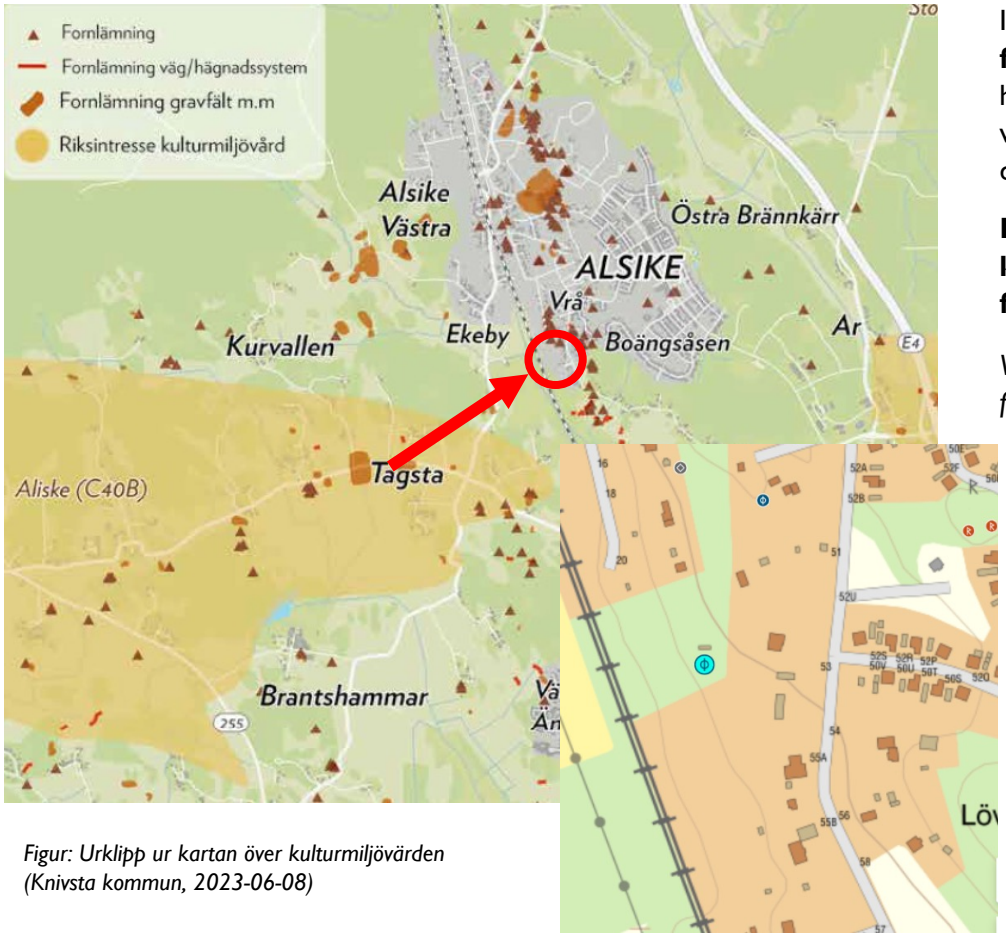
Figur: Urklipp ur kartan över natuvärden.
(Knivsta kommun, 2023-06-08)

Fastigheterna omfattas inte av några kända naturvärden.

Fastigheten ingår i av Länsstyrelse utpekade område för gräsmarker som kan ha värde i form av öppna gräsmarker, mossor, örter eller lavar.

Närmsta naturreservat är Gredeby Hagar.

Kartutdrag ÖP - Kulturmiljövärden och arkeologi



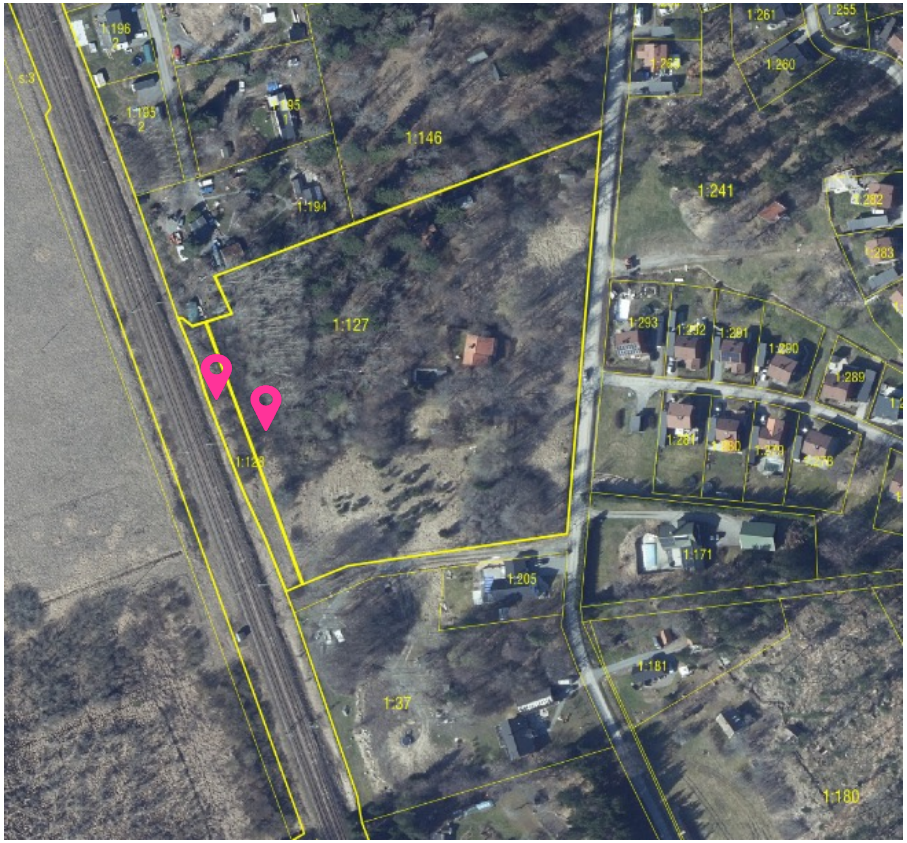
Figur: Urklipp ur kartan över kulturmiljövärden (Knivsta kommun, 2023-06-08)

Inom fastigheten **1:127 finns fornlämning i form av husgrund** (jordkällare) från historisk tid. Denna kommer behöva beaktas vid framtida arbete och sannolikt skyddas i detaljplanen.

Inga andra kända fornlämningar eller kulturmiljövärden finns inom fastigheterna.

Vidare behövs en dialog med kommunen om hur fornlämningen ska hanteras.

Rättigheter – samfälligheter, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar



Inom fastigheten 1:127 och 1:128 **finns ett officialservitut** (0330-09/15.1) som avser trädsäkring. Servitut tillhör med stor sannolikhet till Trafikverket för säkring av järnvägsspåren.

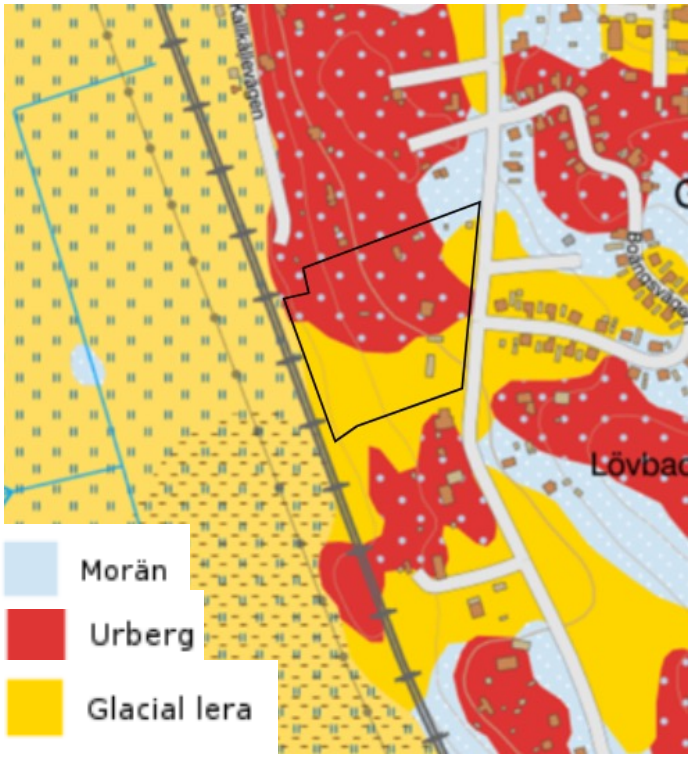
Officialservitut 0330-09/15.1

Inga andra kända samfälligheter, ledningsrätter eller gemensamhetsanläggningar finns inom fastigheterna.

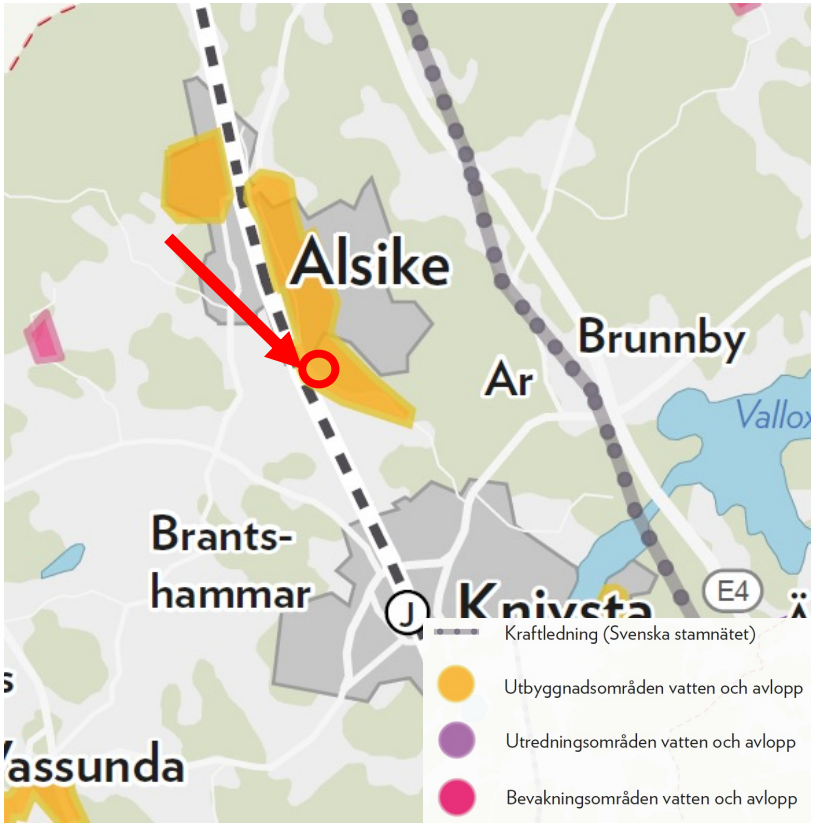
Markförhållanden

Enligt SGU består fastigheterna av både fastmark (grön) d.v.s. bär bättre egenskaper för bebyggelse (ex. berg, morän) och ej fastmark (rosa) d.v.s. bär sämre egenskaper för bebyggelse (ex. silt, lera).





Vatten



I tidigare handlingar (2017) framgår att reningsverkets kapacitet är begränsad och kommunen arbetar för att utveckla avloppshantering i Knivsta. Utbyggnad av kommunalt VA planeras i delar av Alsike, detaljplaneläggning krävs.

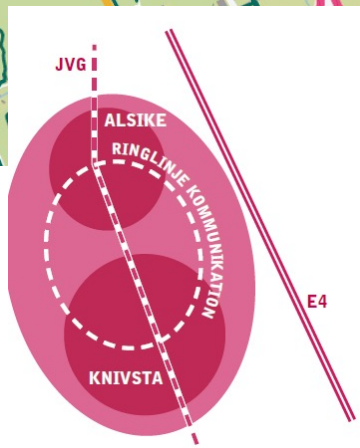
Enligt kommunens VA-plan ska anslutning till bef. allmänt system i Alsike ske senast 2021.

I områden med planerad VA-utbyggnad längre än tre år fram i tiden är utgångspunkten att nybyggnation kan tillåtas under förutsättning om att enskild VA-lösning installeras.

Undersöka vidare med kommunen om utbyggnad har skett samt hur VA-kapaciteten är i övrigt.

Trafik och trafikbuller





Figur: Kollektiv-, gång- och cykeltrafik i Alsike. (Knivsta kommun. 2023-06-08)

- Väster om fastigheterna går dubbelspårig järnväg, **vilket påverkar bullernivåer negativt.** Det saknas kommunala bullerkartor men ett skyddsavstånd på **minst 30 meter till närmast bebyggelse** (baserad på närliggande detaljplaner) kan behövas vid planläggning.
- Exakt läge för utökning av järnvägen är ännu inte bestämt men **kommer troligen hamna på västra sidan** av järnvägen, vilket även beskrivs i kommunens ÖP.
- Knivsta kommun har höga ambitioner om att **utveckla gång och cykelnätet** och det finns planer på att förbinda Alsike och Knivsta genom gång – och cykelväg som går parallellt med järnvägen (närmast vrå 1:128).
- Kommunen verkar även för en ny trafikplats med av och påfart till E4:an nordost om Alsike samt en ny pendelstation (ca 1,3 km från fastigheterna).
- Trafikbuller från Boängsvägen bedöms påverka fastigheten minimalt men ett bulleravstånd på ca 5-12 m. till bebyggelse kan behövas.

Buller från bef. järnväg samt efter att ostkustbanan är utbyggd bör undersökas vidare.

Fortsätta bevaka frågan om sträckningen av gång- och cykelbanan samt exakt placering av nya järnvägsspåren.

Risk för hälsa och säkerhet



Dubbelspårig järnväg klassad för farlig gods. Enligt Trafikverket tillåts inte ny bebyggelse inom 30 meter från en järnväg. Ett riktvärde är att riskanalyser behövs för ny bebyggelse inom 150 meter från järnvägen.

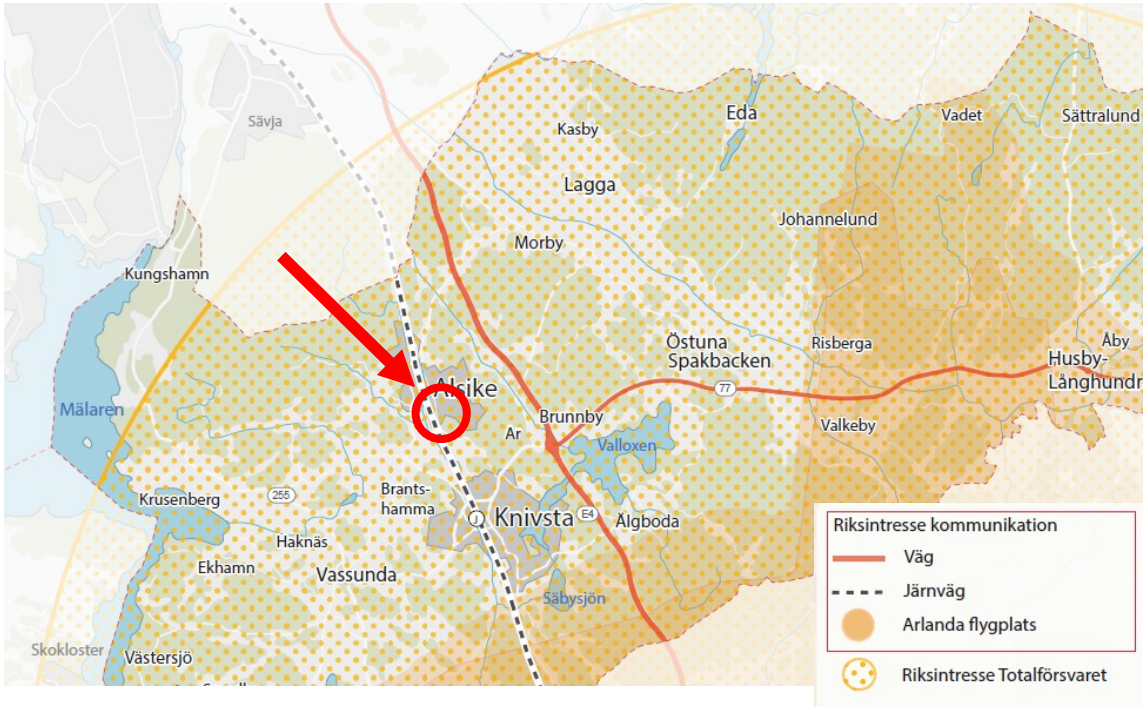
Kraftledning – okänd kapacitet. Riktlinjerna är att byggnader där människor vistas ska placeras minst 80 meter från en 220 ledning och 130 meter från en 400kV –ledning. Samråd ska hållas med Svenska kraftnät när åtgärder planeras inom 250 meter.

Potentiellt förorenade områden – riskklass 3, måttlig risk. Plantskola.

Lågpunktskartering Lst.

- 0 - 10 cm
- 11 - 30 cm
- 31 - 70 cm
- 71 - 100 cm
- 101 - 1 915 cm

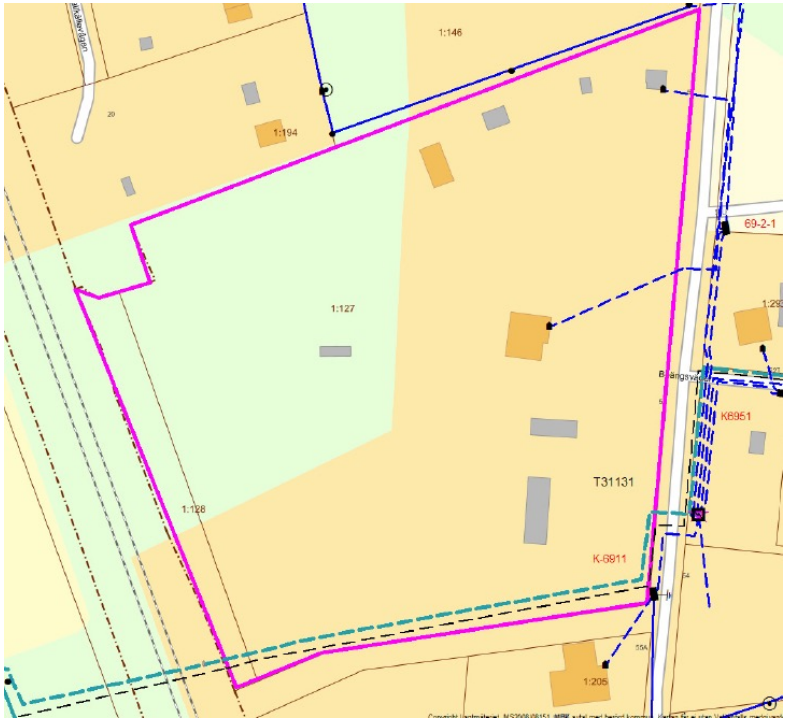
Riksintressen



Fastigheterna omfattas av riksintresse för Arlanda Flygplats och riksintresse för totalförsvaret. Dessa anses **dock inte påverka fastigheterna negativt** men större hänsyn behöver tas till eventuellt flygbuller och bebyggelsehöjd (max. 20 meter).

Fastigheterna **omfattas inte** men ligger **i nära anslutning till riksintresse för järnväg.** Vad exakt det kan innebära för framtida utveckling av fastigheterna behöver utredas vidare.

Teknisk försörjning – ledningskollen



Default/Trafikverket har meddelat att de har en synlig anläggning i området, har säkerligen koppling till järnvägen, men det framgår inte vilken anläggning.

Inga ledningar som hör till Roslagsvatten VA, men det går en ledning i Boängsvägen.

Vattenfall AB har meddelat att de har el-ledningar inom fastigheterna (se bild till vänster).

Sammanfattning



Det finns goda förutsättningar för at exploatera fastigheterna Vrå 1:127 och Vrå 1:128 (kan bli påverkan av framatida GC)

Fastigheterna ligger relativt nära Alsike centrum och framtida järnvägsstationen. Alsike är utpekad för utveckling och bostadsbyggande och det kan därför finnas god potential för detaljplaneläggning här.

Prioriterad cykelstråk kommer att anläggas längs med järnvägen, om goda passager över järnvägen möjliggörs kommer det även ha positiv påverankan på fastigheterna.

Det som också talar för exploatering inom fastigheten är att det inte finns några kända natur- och/eller kulturmiljövärden förutom fornlämningen.

Nyckelfaktorer som behöver belysas och hanteras i detaljplaneskedet är:

→ **Buller och skyddsavstånd till järnvägen**

→ **Skyddsavstånd till kraftledningen (styrka på kraftledningen?)**

→ **Potentiella föroreningar inom fastigheten**

→ **VA anslutning**

→ **Hänsyn behöver tas till fornlämningen**

Referenser

Knivsta kommun. (2017). *Översiktsplan 2017 del 1 och del 2*. Knivstas gällande översiktsplan – Knivsta

Knivsta kommun. (2017). *VA-plan för Knivsta kommun*. Vatten- och avloppsplan – Knivsta

Knivsta kommun (2022). *Stadsbyggnadsstrategi 2035*. Stadsutvecklingsstrategi 2035 - Knivsta

Knivsta kommun (2022). Stadsbyggnadsprinciper med arkitekturpolicy. Stadsutvecklingsstrategi 2035 - Knivsta